Beleidsregel Woningsplitsing gemeente Borger-Odoorn

Intitulé

Beleidsregel Woningsplitsing gemeente Borger-Odoorn

Het college van burgemeester en wethouders;

Overwegende dat, het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen rondom woningsplitsing: omdat,

- Woningsplitsen bijdraagt aan het verlichten van de woningnood, terwijl het karakter van de dorpen en wijken behouden blijft;
- Woningsplitsing daarmee kleinere en meer betaalbare woningen oplevert;
- Familie of vrienden elkaar kunnen voorzien van een passende woonruimte en eventueel zorg kunnen dragen voor elkaar;
- Ouderen hun grote woning kunnen verkleinen en/of op dezelfde locatie kunnen blijven wonen;
- Woningsplitsing zorgt voor efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte.

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 4,2 lid 1 en 5.53 lid 1 en artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet.

BESLUIT

Vast te stellen de beleidsregel ‘Woningsplitsing gemeente Borger-Odoorn’.

Artikel 1 Begrippen

Bedrijfswoning	Een locatie waarop ingevolge het omgevingsplan een bedrijfswoning is toegestaan, vaak beschreven als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
Bijbehorend bouwwerk	Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
Gebruiksoppervlak wonen	De vloeroppervlakte van alle ruimten die voor wonen geschikt en bestemd zijn, zoals woonkamers, slaapkamers, keuken en sanitair. Buitenruimten, externe bergingen en niet-toegankelijke

	technische ruimten vallen hier niet onder. Zoals bedoeld in NEN 2580;
Hoofdgebouw	Een gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien er meerdere gebouwen aanwezig zijn, door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste aan te merken is;
Huishouden	Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij in geval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
Initiatiefnemer	De persoon of rechtspersoon die een verzoek indient om een woning te splitsen;
Monumentaal pand	Een gebouw dat vanwege zijn cultuurhistorische of architectonische waarde is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument, of door de gemeente is aangeduid als karakteristiek of beeldbepalend pand;
Nadeelcompensatie	Een tegemoetkoming in schade die wordt geleden doordat iemand onevenredig nadeel ondervindt van rechtmatig overheidshandelen;
Recreatiewoning	Een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die elders staan ingeschreven;
Woning	Een complex van ruimten met een zelfstandige toegang, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zonder dat het huishouden voor de algemene dagelijkse levensbehoeften daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten dat complex;
Woningsplitsing	Het zodanig verbouwen van een bestaande woning dat inpandig meerdere zelfstandige woningen ontstaan. Splitsing kan zowel

	horizontaal als verticaal plaatsvinden en leidt tot de vorming van twee tot vier woningen met een eigen huisnummer op één gedeeld terrein;
Zelfstandige woning	Een woning die beschikt over een aansluiting op het riool, eigen nutsvoorzieningen, een eigen keuken en sanitair, en een eigen voordeur (al dan niet via een gezamenlijke hal). Bij een grondgebonden woning geldt daarnaast dat deze is gelegen op een eigen kavel, geregistreerd bij het Kadaster, en voorzien is van vastgelegde rechten van overpad en/of erfdienstbaarheden.

Artikel 2 Algemeen

Deze beleidsregel is niet van toepassing op vrijkomende agrarische bebouwing, hiervoor gelden namelijk afwijkende voorwaarden. Voor splitsingsmogelijkheden van dit type bebouwing verwijzen we naar de regels binnen ons Omgevingsplan.

Artikel 3 Voorwaarden

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen als blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (in het vervolg: ETFAL) en onder de navolgende voorwaarden:

De woning

a. Het te splitsen gebouw is een zelfstandige woning, niet zijnde een bedrijfswoning of recreatiewoning en staat op grond waarop een woonbestemming rust ingevolgde de bepalingen uit het omgevingsplan. Het gebouw dient het hoofdgebouw te zijn;

b. Het toevoegen van extra woningen past binnen de gemeentelijke woningbehoefte;

c. De woning is minimaal 15 jaar oud, op basis van het jaar van aanvragen en het bouwjaar van de woning zoals aanwezig in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);

d. Splitsen is toegestaan van één zelfstandige woning naar maximaal vier zelfstandige woningen. De te splitsen woning heeft minimaal 150 m^2 gebruiksoppervlakte. Na splitsing heeft iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 60 m^2, waarbij een gemiddeld gebruiksoppervlakte geldt van ten minste 75 m^2. Splitsing dient inpandig plaats te vinden. Uitbreiding van het bebouwd oppervlak om aan deze minimale oppervlakte te voldoen is niet toegestaan;

Het erf

e. Bij woningsplitsing mag de inrichting van het erf geen verandering in het straatbeeld veroorzaken. Het realiseren van schuttingen, hoge erfafscheidingen of vergelijkbare bouwwerken aan de straatzijde is niet toegestaan;

f. Het is niet toegestaan om na splitsing nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten, met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken of bouwmogelijkheden die op grond van het omgevingsplan voor de oorspronkelijke woning gelden;

g. Een extra in- of uitrit is toegestaan, mits hiervoor een inritvergunning wordt aangevraagd. Dit kan uitsluitend per perceel als er sprake is van kadastrale splitsing. Een aanvraag voor een extra in- of uitrit maakt deel uit van het verzoek en wordt getoetst aan de 'Beleidsregel uitritten'.

h. De aanvrager dient voorafgaand aan de splitsing bij de gemeente te laten toetsen of en op welke wijze aansluiting op water- en rioleringsvoorzieningen kan plaatsvinden. De aanleg en bekostiging van de aansluiting op eigen terrein is de verantwoordelijkheid van de aanvrager, waarbij de gemeente uitsluitend vuilwater in ontvangst neemt bij de kavelgrens;

i. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, de parkeerbehoefte wordt berekend volgens actuele CROW-parkeercijfers, waarbij de maximale waarden gelden. Een lagere norm kan uitsluitend in overleg en met motivering worden toegepast. De initiatiefnemer levert ter beoordeling een tekening aan waarop de parkeeroplossing is weergegeven;

Aanvullend

j. De initiatiefnemer sluit met de gemeente een overeenkomst waarin wordt vastgelegd dat hij verantwoordelijk is voor eventuele nadeelcompensatie die voortvloeit uit het splitsingsinitiatief;

k. De initiatiefnemer dient direct omwonenden tijdig te informeren over het voornemen tot woningsplitsing en hiervan een waarheidsgetrouw verslag op te stellen en aan de gemeente te overleggen;

l. Voor monumentale, karakteristieke en beeldbepalende panden gelden aanvullende voorwaarden, conform het omgevingsplan en met inachtneming van de cultuurhistorische waardenkaart. Het college kan overwegen om splitsing toe te staan om de exploitatie van deze panden haalbaar te maken. Aan monumenten, karakteristieke en beeldbepalende panden kleven vaak veel onderhoudskosten die kunnen worden 'terugverdiend' door middel van het verhuren van ruimtes. Woningsplitsing zorgt daarbij dus voor instandhouding. Een aanvrager moet een splitsingsvergunning aanvragen welke getoetst zal worden door de gemeente. Naast de bovengenoemde criteria vragen we voor monumenten een aantal extra's:

   - Laat een bouwhistorisch onderzoek uitvoeren met waardestelling uitvoeren [Volgens URL 2007 Versie 1.1 – 28 maart 2024] en betrek daar ook de stedenbouwkundige context bij.
   - Op basis van het historisch onderzoek werkt de initiatiefnemer een plan uit voor woningsplitsing. Het uitganspunt is hierbij het behoud van de in de waardestelling benoemde cultuurhistorische waarden van het ex- en interieur.

   De gemeentelijke Adviescommissie voor de omgevingskwaliteit of de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed geeft advies over het wel of niet verlenen van de vergunning voor woningsplitsing.

   Voor karakteristieke en beeldbepalende panden geldt ook dat de waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen behouden moeten worden. Dit neemt de gemeente mee in het wel of niet verlenen van de vergunning voor woningsplitsing. Zie

voor meer informatie ook de verordening op de gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit Borger-Odoorn en het voorbereidingsbesluit Monumenten Borger-Odoorn.

Artikel 4 Slotbepaling

Deze beleidsregel treedt inwerking op de dag na bekendmaking;

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Woningsplitsing gemeente Borger-Odoorn'.

Ondertekening

Toelichting

Met deze beleidsregel kiest het college voor een gereguleerde benadering van woningsplitsing. Woningsplitsing kan bijdragen aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en aan het toevoegen van passende en betaalbare woonruimte. Tegelijkertijd kan woningsplitsing, wanneer deze ongericht plaatsvindt, leiden tot kwaliteitsverlies en toenemende druk op de woonomgeving. Alle keuzes in deze beleidsregel zijn daarom gericht op het vinden van een evenwicht tussen woningtoevoeging en het behoud van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Afbakening en toepasbaarheid
Woningsplitsing is bedoeld als instrument binnen het reguliere wonen en niet als middel voor functiewijzigingen of ongewenste verdichting. Daarom is woningsplitsing beperkt tot bestaande, zelfstandige woningen met een woonbestemming. Bedrijfs- en recreatiewoningen zijn uitgesloten. Het splitsen van dit bedrijfs- en recreatiewoningen is niet acceptabel als het gaat om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Door het toepassingsbereik te beperken tot bestaande woningen en het hoofdgebouw, wordt voorkomen dat bijgebouwen of nevenfuncties verzelfstandigd raken en impact hebben op de privacy van omwonenden. Deze afbakening zorgt voor duidelijkheid over het doel van de regeling en draagt bij aan een samenhangende ruimtelijke structuur.

Woonkwaliteit en schaal
Bij het opstellen van de beleidsregel is gekozen voor kaders die sturen op kwaliteit in plaats van op maximale aantallen. Door eisen te stellen aan het formaat van woningen en het aantal te realiseren woningen per pand, wordt gewaarborgd dat woningsplitsing leidt tot volwaardige en toekomstbestendige woningen. De gestelde 75 m^2 en maximaal vier woningen voorkomt dat splitsing uitsluitend wordt ingezet om zoveel mogelijk woningen te creëren, met risico's voor woonkwaliteit en leefbaarheid. Een minimaal oppervlakte van 60 m^2 is aangesteld om voldoende leefruimte te waarborgen.

De keuze voor inpandige splitsing sluit aan bij dit doel. Met inpandig splitsen wordt voorkomen dat woningsplitsing leidt tot extra bebouwing of verstening en blijft het bestaande bebouwingsbeeld behouden. Om diezelfde reden wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing op het erf na splitsing, waarbij uitsluitend ruimte bestaat voor bouwwerken die vergunningsvrij zijn of reeds planologisch zijn toegestaan. Ook voor het gebruik van het erf is dit

uitgangspunt van belang, omdat juist daar de ruimtelijke effecten van woningsplitsing vaak zichtbaar worden.

Samenstelling van de woningvoorraad
Een belangrijk aandachtspunt is het behoud van een evenwichtige woningvoorraad. Door woningsplitsing met name mogelijk te maken bij oudere woningen (15 jaar en ouder) en per aanvraag te toetsen aan de gemeentelijke woningbehoefte, wordt voorkomen dat veelgevraagde gezinswoningen en woningen van goede kwaliteit verdwijnen uit het aanbod. Tegelijkertijd blijft er ruimte om bestaande woningen beter aan te laten sluiten op veranderende woonwensen binnen de gemeente Borger-Odoorn

Effecten op de woonomgeving
Woningsplitsing leidt tot een intensiever gebruik van percelen en heeft daarmee invloed op parkeren, ontsluiting en de directe leefomgeving. Hieraan stellen we vooraf duidelijke randvoorwaarden om te voorkomen dat deze effecten worden afgewenteld op de openbare ruimte of omwonenden en zorgen voor ongewenste situaties. Wijzigingen in ontsluiting en aansluitingen op water- en rioleringsvoorzieningen vooraf worden beoordeeld op ruimtelijke en technische haalbaarheid, zodat de uitvoerbaarheid en beheersbaarheid zijn geborgd.

Omwonenden worden tijdig betrokken bij het voornemen tot woningsplitsing, zodat mogelijke aandachtspunten vroegtijdig inzichtelijk worden en zorgvuldig kunnen worden meegewogen. Omdat woningsplitsing een particulier initiatief betreft, is het uitgangspunt dat eventuele nadelige financiële gevolgen die rechtstreeks uit het initiatief voortvloeien niet bij de gemeente of derden terechtkomen.

Woningsplitsing kan leiden tot gevolgen. Deze moeten tot op zekere hoogte worden geaccepteerd. Dit is het normaal maatschappelijk risico. Het kan voorkomen dat er een schade ontstaat boven het normaal maatschappelijk risico als een burger of bedrijf onevenredig zwaarder wordt getroffen in vergelijking tot ander burgers en bedrijven als gevolg van een besluit tot woningsplitsing. De initiatiefnemer is bereid om eventuele nadeelcompensatie voor zijn/haar rekening te nemen.

Slot
Met deze beleidsregel wordt woningsplitsing mogelijk gemaakt waar dit ruimtelijk en maatschappelijk verantwoord is. Door bewuste keuzes te maken en duidelijke grenzen te stellen, borgt de gemeente Borger-Odoorn dat woningsplitsing bijdraagt aan de woningopgave, zonder dat dit ten koste gaat van woonkwaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.